

월간 건설경기 동향



2008 6

- ☑ 4월 국내 건설수주는 공공부문이 토목수주의 부진으로 전년 동월 대비 1.3% 감소한 반면, 지난 1분기 동안 감소세가 지속된 민간부문의 건축수주가 전년 동월 대비 3.3% 증가하여 전체적으로 전년동월비 1.2% 증가한 9조 4,327억 원을 기록함.
- ☑ 2008년 4월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공부문의 기성실적 증가율이 전월에 비해 둔화됐으나, 민간부문의 증가율이 소폭 증가하여 전년 동월 대비 증가율이 3월 3.8%보다 소폭 상승한 4.0%를 기록함.
- ☑ 2008년 5월 건설기업 경기실자지수(CBSI)는 전월대비 2.1p 하락한 49.3을 기록해 3개월 연속 하락세 이어갔으며, 2006년 8월에 37.8을 기록한 이후 1년 9개월만에 가장 낮은 수치를 기록함.
- ☑ 2008년 5월 현재 아파트가격 상승률 전월보다 둔화
 - 수도권 중소형 아파트를 중심으로 상승세
- ☑ 분양실적은 계획대비 68.4% 수준
 - 최근의 미분양 물량 증가로 인하여 지속적으로 감소 추이
- ☑ 택지개발촉진법 시행령 개정으로 개발소요기간 3개월 단축
 - 개발계획 수립단계에서의 협의절차 폐지

■ 건설경기 선행지표_건설수주

- 4월 국내 건설수주는 공공부문이 토목수주의 부진으로 전년 동월 대비 1.3% 감소한 반면, 지난 1/4분기에 감소세가 지속된 민간부문의 건축수주가 전년 동월 대비 3.3% 증가하여 전체적으로 전년동월비 1.2% 증가한 9조 4,327억 원을 기록함.

2008년 4월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년동기비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공	토목		민간	토목		토목	건축	주택	비주택
			토목	건축		토목	건축				
2008년 4월	9,432.7	2,491.8	981.0	1,510.8	6,940.9	884.7	6,056.1	1,865.7	7,567.0	4,355.8	3,211.1
증감률	1.2	-1.3	-36.7	55.1	2.2	-4.8	3.3	-24.8	10.7	-1.9	34.1
2008 1월~4월	32,987.2	10,677.1	5,158.6	5,518.4	23,101.1	2,595.0	19,715.2	7,753.6	25,233.6	16,096.9	9,136.7
증감률	-2.1	13.0	-22.9	100.3	-8.0	-19.0	-6.4	-21.7	6.0	14.0	-5.7

자료 : 대한건설협회

- 공공부문은 건축수주의 지속적인 호조에 불구하고 토목수주가 새정부 출범에 따른 발주 지연으로 부진하여 전년동월비 1.3% 감소한 2조 4,918억 원을 기록함.
 - 공공 토목수주는 지난 1/4분기의 감소세(전년동기비 18.8% 감소)를 이어 4월에도 전년 동월 대비 36.7% 감소하였는데, 이는 1/4분기에 도로건설 공사의 발주 지연등 새정부 출범에 따른 토목공사의 발주 지연이 주 원인으로 판단됨.
 - 공공 건축수주는 지난 1/4분기에 호조(전년동기비 250.8% 증가)를 보였던 주거용 건축수주가 감소세(전년 동월대비 2.9% 감소)로 돌아선 반면, 비주거용 건축수주가 올해 들어 가장 높은 증가율인 전년동월비 141.5%를 기록하여 전체적으로 전년 동월 대비 55.1% 증가함.

- 민간부문은 토목수주가 작년 기저효과로 감소한 반면, 지난 1/4분기에 감소세를 보이던 건축수주가 호조를 보임으로써 전년 동월 대비 2.2% 증가한 6조 9,409억원을 기록함.
- 민간 토목수주는 8,847억원을 기록하여 양호한 수준을 유지했으나, 작년 4월 수주액이 높았던 기저효과로 전년 동월대비 4.8% 감소함.
- 민간 건축수주는 주거용 건축수주가 전년 동월대비 1.8% 감소한 반면, 비주거용 건축수주가 전년 동월 대비 13.1% 증가하여 전체적으로 전년 동월 대비 3.3% 증가한 6조 561억원을 기록함.
- 국내 건설 수주는 지난 3월에 이어 4월에도 소폭 증가세(전년 동월대비 1.2% 증가)를 기록하였으나, 토목수주와 비주거용 건축수주가 전반적으로 부진(각각 전년 동기비 -21.7%, -5.7% 기록)하여 1~4월 누계로는 전년 동기 대비 2.1% 감소한 32조 9,872억원을 기록함.
- 건축수주의 1~4월 누계액은 25조 2,336억원으로 비주거용 건축수주가 전년 동기 대비 5.7% 감소하였으나, 지난 1/4분기에 호조를 보인 공공부문의 주거용 수주(1분기 전년 동기 대비 250.8% 증가)의 영향으로 주거용 수주가 전년 동기 대비 14% 증가하여 전체적으로 전년 동기 대비 6.0% 증가함.
- 토목수주의 1~4월 누계액은 7조 7,536억원으로 전년 동기 대비 21.7%나 감소하여, 1~4월 국내 건설수주의 누계액은 전년동기대비 2.1% 감소한 32조 9,872억원을 기록함.

■ 건설경기 동행지표_건설기성 및 건설투자

- 2008년 4월 건설경기 동행지표인 건설기성은 공공부문의 기성실적 증가율이 전월에 비해 둔화했으나, 민간부문의 증가율이 소폭 증가하여 전년 동월 대비 증가율이 3월의 3.8% 보다 소폭 상승한 4.0%를 기록함.

- 발주자별로 살펴보면 4월 공공부문 기성실적의 전년 동월대비 증가율은 3월 5.5%에 비해 둔화된 3.1%를 기록하였으나, 민간부문은 3월 0.8% 보다 증가한 2.1%를 기록함.
- 공종별로는 건축부문이 전년동월비 4.4% 증가하여 지난 3월과 비슷한 증가율(4.6%)을 보였으며, 토목부문(플랜트포함)은 지난 3월의 증가율 2.2% 보다 소폭 상승한 3.3%를 기록함.

건설경기 동행지표 추이

(단위 : 전년동기비 증감률)

구 분	2005	2006	07.1	07.2	07.3	07.4	07.5	07.6	07.7	07.8	07.9	07.10	07.11	07.12	08.01	08.02	08.03	08.04
건설기성 (경상금액 기준)	4.1	3.7	10.5	8.3	2.0	6.1	5.4	4.2	12.3	7.5	-7.3	7.9	4.6	7.9	10.8	3.3	3.8	4.0
건설투자 (불변금액 기준, 원계열)	-0.2	-0.1	3.7 (1/4분기)		1.6 (2/4분기)		-0.1 (3/4분기)		0.4 (4/4분기)		-1.1 (1/4분기)							

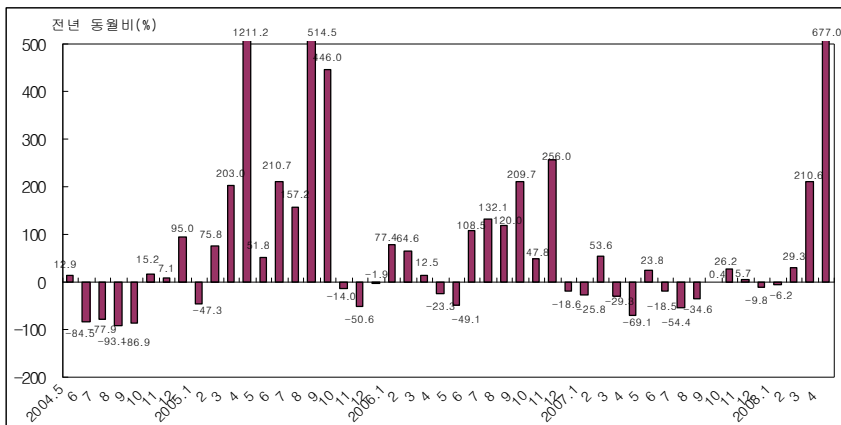
자료: 통계청(2008. 3월 4월 건설기성은 잠정치), 한국은행(2008년 1/4분기 잠정치)

- 최근 발표된 한국은행의 2008년 국민계정 잠정치에 의하면 2008년 1/4분기 건설투자(2000년 불변가격, 원계열 기준)는 전년 동기 대비 1.1% 감소하였는데 2007년 3/4분기 이후 2분기 만에 증가율이 다시 감소세로 돌아섬.
- 2007년 국민계정에 의하면 2007년 건설투자는 3/4분기에 전년 동기대비 0.1% 감소하였고, 4/4분기에도 0.4% 상승에 그쳐 2006년 4/4 분기 이후 지속되던 건설투자 증가세가 2007년 하반기 들어 크게 위축되었음.
- 2007년 1/4분기에 공공부문의 예산 조기집행에 따라 토목투자가 증가함으로써 양호한 모습(전년 동기비 3.7% 증가)을 보였던 건설투자는 하반기 들어 토목투자의 감소와 주택투자의 감소세 지속으로 다시 둔화되었음.
- 올 해 상반기까지 건설투자는 부진한 모습을 이어가다가, 하반기 이후 회복세를 보일 것으로 전망됨.

■ 재건축재개발 수주 동향

- 2008년 4월 재건축·재개발 수주는 새정부의 재건축 규제완화에 대한 기대로 3월에 이어 4월에도 높은 증가세를 기록(전년 동월비 223.8% 증가)하였으며, 재개발 수주도 상한제 적용 회피를 위한 조기 사업 추진의 영향과 기저효과로 전년동월비 5423.8% 급증하여 전체적으로 전년동월비 677.0% 증가한 2조 2,222억원을 기록함.
- 지난 2월까지 대략 1년간의 침체를 보인 재건축 수주는 새정부의 재건축 규제 완화에 대한 기대감으로 지난 3월의 증가세(전년동월비 152.7% 증가)를 이어 4월에도 전년 동월비 223.8% 증가한 8,453억원을 기록함(전월대비로는 72.1% 증가).
- 한편, 재개발 수주는 전년 동월비 5423.8% 급증한 1조 3,769억원을 기록하였는데 이는 분양가 상한제 적용 회피를 위한 조기 사업추진의 영향과 더불어 2007년 4월 재개발 수주가 200억 규모 1건 밖에 없었던 기저효과가 작용한 결과임(전월대비로는 43.0% 감소함).
- 이로써 4월 재건축재개발 수주는 전년 동월 대비 677%증가함, 전년 동월대비 증감율이 500%이상 증가한 것은 지난 2005년 8월 이후 2년 8개월 만에 처음임.

재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이

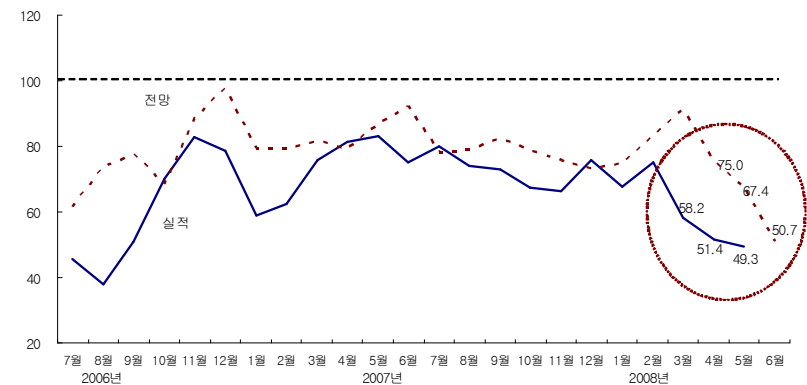


자료 : 한국건설산업연구원

■ 건설기업 체감경기

- 2008년 5월 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월대비 2.1p 하락한 49.3을 기록해 봄철임에도 불구하고 3개월 연속 하락세를 이어감.
- 지난 3월 건설 자재비 급등 및 수급 불안의 영향으로 전월대비 16.8p 급락해 58.2를 기록했던 체감경기 지수는 4월 6.8p 하락에 이어 5월에도 2.1p 하락하여 3개월 연속 하락세를 이어감.
- 이로써 체감경기 지수는 49.3을 기록하여 2006년 8월에 37.8을 기록한 이후 1년 9개월만에 가장 낮은 수치를 기록함.
- 통상 봄철에는 체감경기 지수가 상승함에도 불구하고 3개월 연속 지수가 하락함으로써 건설업체의 체감경기 침체 수준이 매우 심각한 상황임을 나타냄.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면, 대형업체의 지수가 상대적으로 다소 양호한 가운데, 중견, 중소기업의 지수는 40선에도 미치지 못하여 체감경기 침체수준이 매우 심각함.

- 지난 3월 자재비 급등의 영향으로 전월대비 31.9p 급락해 55.6을 기록한 대형업체 지수는 지난 4월 8.1p 상승한데 이어 5월에도 9.1p 상승하여 70선을 회복함(72.7).
- 반면, 지난 4월 큰 폭(-28.8p)으로 지수가 하락했던 중견업체는 5월에도 6.9p 하락한 39.3을 기록함. 중견업체 지수가 40선 아래로 떨어진 것은 2004년 12월(38.2) 이후 3년 5개월만으로 근래 중견업체의 체감경기 침체가 가장 두드러짐.
- 4월에 소폭(0.9p) 상승했던 중소기업 지수는 5월 들어 다시 9.7p 하락한 33.3을 기록함.

■ 아파트 가격 변동(5월)과 거래 동향(4월)

▶ 2008년 5월 전국 아파트가격 상승률 전월보다는 둔화

- 지속적으로 상승세를 보이던 아파트가격 상승률이 전월대비 상승폭 둔화
 - 5월 전국 아파트 매매 및 전세가격변동률은 각각 0.58%, 0.23% 상승
 - 지난달에 이어 수도권 중소형 아파트를 중심으로 증가세를 보임.
 - 인천시는 송도국제도시, 청라지구, 도심 재정비사업 등으로 지속적으로 높은 상승세를 보임.
 - 수도권 지역의 아파트 가격 상승세는 재개발 등으로 일시적 주택밀집로 인한 주택수요 증가에 기인한 것으로 판단됨.
 - 의정부시는 강북지역 상승으로 인한 이주수요 증가와 미군기지 이전 등으로 여전히 높은 상승률(4.31%)을 보였으며, 군산시는 개발호재(새만금, 경제자유구역, 기업유치 등)로 인하여 2.69%의 상승률을 보임.

월별 지역별 아파트 매매가격 변동률

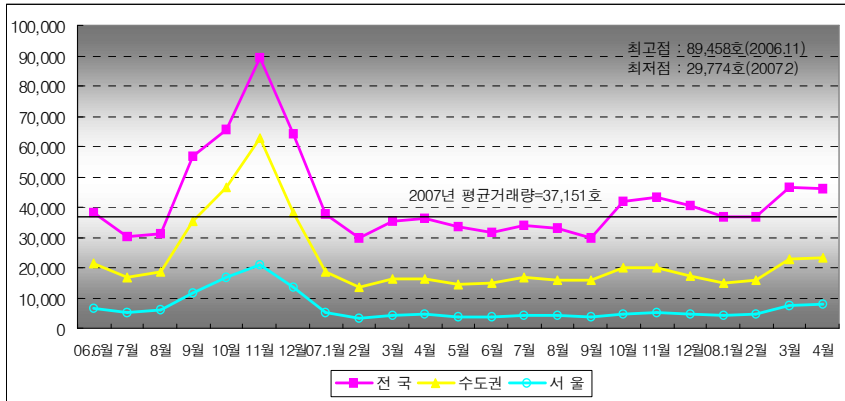
(단위: %, 전월대비)

지역	10월	11월	12월	2007년		2008년 1월	2월	3월	4월	5월	1~5월 (누계)
				누계	1~5월						
전국	0.16	0.15	0.04	2.14	1.29	0.17	0.23	0.61	0.97	0.58	2.57
서울	0.26	0.32	0.14	3.57	2.02	0.48	0.54	1.38	1.98	0.84	5.22
경기도	0.17	0.11	-0.05	2.96	2.03	0.17	0.21	0.72	1.05	0.80	2.95
부산	0.12	0.06	0.11	0.68	0.20	0.18	0.15	0.49	0.52	0.40	1.74
대구	-0.18	-0.26	-0.26	-3.07	-1.27	-0.23	-0.19	-0.11	-0.18	-0.16	-0.87
인천	0.89	0.91	0.44	9.94	4.10	0.52	0.65	1.16	2.20	1.42	5.94
광주	0.11	-0.04	-0.01	-0.07	-0.01	-0.04	0.09	0.14	0.47	0.37	1.03
대전	-0.04	0.06	0.04	-2.07	-1.46	-0.02	-0.01	0.13	0.20	0.12	0.42
울산	-0.10	-0.08	-0.18	2.38	2.73	-0.08	0.00	-0.02	-0.03	0.09	-0.04

자료 : 국민은행

- 2008년 4월 전국 아파트 거래량은 4만 6,156호로 전월 4만 6,629호 보다는 약 5백호 가량 감소, 전년 동기간 거래량인 3만 6,053호보다 28.0% 증가
- ※ 2007년 4월에는 신고기준이 30일 이내로 공표된 자료는 3, 4월분이며, 2008년 4월 신고기준은 60일 이내로 2, 3, 4월에 계약된 자료로서 직접비교는 어려움.

월별 지역별 아파트 거래량



자료 : 국토해양부

■ 공동주택 분양실적(4월) 및 계획(5월)

- 전국 공동주택 5월 분양실적은 2만 806호로 전월 2만 2,855호에 비해 9.0%가 감소하였으며, 전년동월(2007. 5 : 4만 154호)에 비해서는 48.2% 감소
- 지역별로는 전년동월대비 수도권 22.2%, 지방 68.6% 감소하였음.
- 지난달에 조사한 5월 분양계획 물량 3만 423호에 비해서는 1만호 가량 줄어든 물량으로 분양계획대비 68.4% 수준임.
- 분양실적의 지역별 비중을 보면 수도권에서 분양물량의 66.0%, 지방은 34.0%를 차지

- 최근의 미분양 증가로 인하여 지방의 분양물량 비중은 지난달에 이어 지속적으로 감소한 반면 수도권 분양물량 비중은 증가.

공동주택 분양실적

구 분	5월		5월까지 누계	
	'07년	'08년	'07년	'08년
합 계	40,154	20,806	89,421	115,625
수도권	소 계	17,662	13,734	39,858
	서울	2,798	4,658	8,175
	인천	4,133	692	5,858
	경기	10,731	8,384	25,825
비수도권	22,492	7,072	49,563	54,584

자료 : 국토해양부

- 6월 전국 분양계획은 3만 521호로 5월 실적에 비해서는 1만호 가량이 증가 될 것으로 조사됨.
- 수도권은 17,552호, 지방은 12,969호의 물량이 분양예정임.

공동주택 분양계획

구 분	5월 실적	6월			
			분양	임대	조합
합 계	20,806(-9.0)	30,521(0.3)	21,212	4,979	4,330
수도권	소 계	13,734(16.5)	17,552(6.6)	11,646	2,626
	서울	4,658(134.3)	5,502(70.2)	1,723	499
	인천	692(-116.3)	1,844(82.0)	1,844	-
	경기	8,384(-11.6)	10,206(-16.5)	8,079	2,127
비수도권	7,072(-36.1)	12,969(-7.1)	9,566	2,353	1,050

주 : 시장상황에 따라 분양계획물량은 변동이 있음. ()은 전월대비 증감률임.

자료 : 국토해양부

정책동향

- ▶ 수도권 녹지·비도시지역 등 토지거래허가구역 1년간 재지정(국토해양부, 5.12)
 - 금년 5월 중 지정기간이 만료되는 「김포·파주 신도시 및 그 주변지역」(5.19), 「수도권 녹지·비도시지역」(5.30), 「수도권·광역권 개발제한구역」(5.30)에 대한 토지거래허가구역을 각각 1년간 재지정

재지정 지역

구 분	현 행	재지정(안)	최초 지정일	재지정 기간
합계	9,897.8km ²	8,470.4km ²		
김포파주 신도시 및 주변지역	김포시 전역·파주시 9개 읍면동·고양시 9동·인천시 검단동(주거·상업·공업지역) < 25.1km ² >	현행과 동일 < 25.1km ² >	'03.5.20	'08.5.20 ~ '09.5.30
수도권 녹지·비도시 지역	서울, 인천(옹진 제외), 경기(가평·이천·여주·양평·연천 제외)(녹지·용도·미지정·비도시지역) < 5,578.7km ² >	강화군, 포천시(신북·창수·영중·이동·영북·관인 6개면)의 농림지역 및 자연환경보전지역을 제외한 나머지는 재지정 < 4,906.6km ² >	'02.11.14	'08.5.31 ~ '09.5.30
수도권·광역권 개발제한 구역	수도권, 부산권, 대구권, 광주권, 대전권, 울산권, 마창진권 개발제한구역('01.11.22일 현재) < 4,294km ² >	수도권, 부산권, 대구권, 광주권, 대전권, 울산권, 마창진권 개발제한구역('08.5.1일 현재) *경기 양평, 부산 동래, 울산 울주, 전남 담양·장성·화순, 경북 고령·칠곡, 경남 함안 9개 군·구 제외 *서울, 대구, 경기 김포는 GB에서 해제된 지역도 현행과 동일하게 재지정 < 3,538.7km ² >	'01.11.25	'08.5.31 ~ '09.5.30

- ▶ 경관 및 고도지구내 재개발임대주택 건설 면제범위 확대(국토해양부, 5.15)
 - 재개발시 신축 주택의 17% 이상을 임대주택으로 건설하여야 하나, 자연경관 지구 및 최고고도지구에서는 5층 이하로 짓는 경우 면제하나, 5층으로는 사업성이 없어 사업추진이 지연되고 민원이 야기됨에 따라 이를 7층 이하로 확대하여 사업 활성화를 도모
 - 이로써 혜택을 받게 되는 곳은 성북구 삼선동, 노원구 월계동, 서대문구 홍은동 일대의 자연경관지구 및 최고고도지구 내 재개발사업지가 될 것임.
 - ▶ '택지개발촉진법 시행령 개정안'...개발 소요기간 3개월 단축(국토해양부, 5.18)
 - 현행 택지개발예정지구 지정단계와 개발계획 수립 단계에서 모두 지자체와 협의하도록 하고 있어 중복절차가 되므로 개발계획 수립단계에서의 협의절차를 폐지함.
 - 이에 따라 개발기간이 약 3개월(약 33개월 → 약 30개월) 단축될 것으로 기대됨.
- ※ 입법예고기간은 5.19 ~ 6.9까지 임.

현행	개정안
제7조 (택지개발계획의 수립등) ①, ② (생략) ③제2항에 따른 요구를 받은 제안자가 해당 서류를 국토해양부장관에게 제출하려는 때에는 그 내용에 관하여 미리 관할 시장·군수의 의견을 듣거나 협의하여야 하며, 해당 시장·군수는 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다. 이 경우 시장·군수가 그 기한 내에 의견을 제시하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.	제7조 (택지개발계획의 수립등) ①, ② (생략) <삭제>

- ▶ ‘평택’ 국제화계획지구를 ‘고덕’ 국제화계획지구로 명칭 변경하고 총 17.48km²에 대한 개발계획을 승인(국토해양부, 5.28)

고덕 국제화계획지구 개발계획 주요내용

- 위 치 : 경기 평택시 서정·지제·장당·모곡동, 고덕면 일원
- 면 적 : 17.5km² (주택단지: 13.5km², 산업단지: 4km²)
- 인구 및 주택 계획 : 135천인, 54천호, 인구밀도 100인/ha
- 용도별 토지이용계획
 - * 택지 : 주택 32.4%, 상업·업무 8.1%, 공원·녹지 29.0%, 공공시설 30.5%
 - * 산단 : 산업시설 63.7%, 지원시설 3.6%, 공원·녹지 14.1%, 공공시설 18.6%
- 사업시행자 : 경기도, 한국토지공사, 경기도시공사

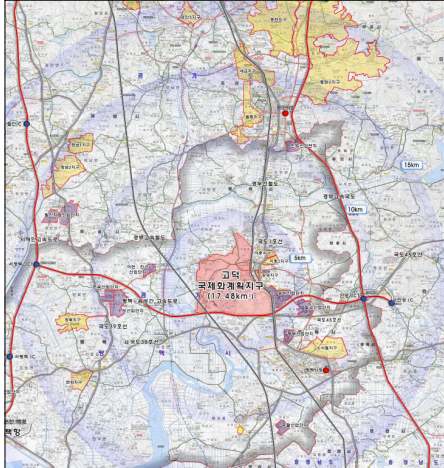
- 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」에 근거한 고덕 국제화계획지구는 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발지구와 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 일반산업단지로 분리·개발됨.
- 이에 따라 지구내 4km²의 첨단 산업단지를 조성함으로써, 주택과 일자리가 어우러진 수도권 남부의 명실상부한 자족적인 2기 신도시로 개발
- 개발계획 승인에 따라 실시계획 수립 등을 거쳐 '09. 10월 주택 첫 분양, '11. 12월 주민입주를 차질없이 추진할 계획

고덕 신도시 주택 분양계획

구분	호수	2009년	2010년	2011년	2012년 이후
총계	54,267	547	10,866	21,013	21,841
단독	3,436	-	-	1,485	1,951
공동주택	50,831	547	10,866	19,528	19,890

* 주택공급물량은 향후 실시계획 수립, 주택건설사업계획 승인 등의 과정에서 일부 변경될 수 있음.

위치도 및 토지이용계획



구	분	면적 (천m ²)	구성비 (%)	비고
택지 지구	계	17,482	-	
	소 계	13,516	100.0	
	주 택	4,381	32.4	
	상업·업무	1,094	8.1	
	공원·녹지	3,918	29.0	
산업 단지	공공 시설	4,123	30.5	도로 등
	소 계	3,966	100.0	
	산업 시설	2,527	63.7	
	지원 시설	142	3.6	
	공원·녹지	559	14.1	
	공공 시설	738	18.6	도로 등

- ▶ 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 개정안 입법예고(국토해양부, 5.29)
- 현행 6개월마다 조정하는 기본형건축비를 건축자재 가격이 15% 이상 변동하는 경우에는 기본형건축비를 조정하는 것을 내용으로 하는 『공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙』 개정안을 5.30(금) 입법예고 함.
 - 규칙 개정안에서 별도로 정한 4개 자재품목*(46개 세부 품목) 가격이, 기본형건축비 고시 후 3개월 동안 15% 이상 변동하는 경우에는 기본형건축비 조정주기 전이라도, 해당 단일 자재가격을 고려하여 기본형건축비를 조정할 수 있도록 함.
 - * 4개 품목 : 철근, 레미콘, PHC파일, 동관
 - ※ 단품슬라이딩제도 : 자재값 등을 반영해 6개월(매년 3, 9월)마다 정기 고시되는 기본형 건축비와는 별도로 특정 자재값이 3개월 동안 15% 이상 변동이 생기면 곧바로 기본형 건축비를 조정하는 제도(국가계약법 시행령 제64조 제6항)

- 기 분양승인을 신청한 주택에는 소급 적용되지 않음.
- 이번 규칙 개정안은 입법예고(5.30 ~ 6.18)기간 중에 다양한 이해관계자 및 전문가 의견을 수렴하고, 법제처 심사 등을 거쳐 6월말~7월초부터 시행할 예정

건설경기동향 및 전망 TFT

·이홍일 연구위원, 박철한 연구원
·김현아 연구위원, 엄근용 연구원